



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Protocollo numero 8510 del 28/11/2018

Spett.le
Regione Toscana
regionetoscana@postacert.toscana.it
Direzione Agricoltura e sviluppo rurale

Provincia di Siena
Assetto del territorio
provincia.siena@postacert.toscana.it

SUAP Comune di Casole d'Elsa
Sede

Oggetto: Variante al P.R.P. del territorio dell'Azienda Castello di Casole Spa e della componente P.A.P.M.A.A. ai sensi dell'art. 74 comma 4 della L.R. 10/11/2014 n. 65 .

Conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, c. 2 legge n. 241/1990 – Forma semplificata modalità asincrona

RICHIEDENTE: Società Castello di Casole spa e Azienda Agricola Castello di Casole Agricoltura con sede in località Querceto, A.D. Robert Koren

VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Il giorno 28 novembre '18, presso il municipio del comune di Casole d'Elsa(Siena), piazza P. Luchetti 1 si è svolta a seguito di convocazione da parte del Responsabile del Servizio urbanistica, Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 - Forma semplificata modalità asincrona in ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 per la valutazione della Variante al P.R.P. del territorio dell'Azienda Castello di Casole Spa con variazione componente P.A.P.M.A.A.

Vista la richiesta (inoltrata con messaggi PEC opec288.20180929194734.01178.498.1.65@pec.aruba.it protocollo n. 7050 del 01.10.2018, opec288.20180929195813.27290.19.1.67@pec.aruba.it protocollo n. 7050 del 01.10.2018, opec288.20180929201705.09328.123.1.63@pec.aruba.it protocollo n. 7052 del 01.10.2018, opec288.20180929202721.11585.706.1.65@pec.aruba.it protocollo n. 7053 del 01.10.2018, opec288.20181030185802.25431.296.1.66@pec.aruba.it protocollo n. 7770 del 31.10.2018, opec288.20181030190321.02019.949.1.62@pec.aruba.it protocollo n. 7771 del 31.10.2018, opec288.20181030191607.22391.633.1.65@pec.aruba.it protocollo n. 7772 del 31.10.2018, opec288.20181030193751.17029.865.1.62@pec.aruba.it protocollo n. 7774 del 31.10.2018) presentata da Dr. Robert Koren A.D. Società Castello di Casole spa e Azienda Agricola Castello di Casole Agricoltura con sede in località Querceto, Casole d'Elsa, di approvazione di Variante al Piano Regolatore particolareggiati e Variante al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale dell'Azienda Castello di Casole s.r.l. ai sensi del Titolo V, Capo II della L. R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" redatto da Arch. R. Bartoloni, Arch. R. Bertini, Arch. M. Dambrosio con allegata documentazione in formato digitale;

Vista la convocazione della conferenza inviata con Protocollo numero 8026 del 9/11/2018 a Regione Toscana Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, Regione Toscana Genio civile, Provincia di Siena Assetto del territorio, SUAP del Comune di Casole d'Elsa;

Tenuto conto dello svolgimento della Conferenza decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona;

Rilevato come la sopra citata conferenza decisoria sia stata convocata al fine di acquisire il parere della Provincia di Siena di conformità al PTCP, il parere della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti, parere preventivo del Genio civile di Firenze per gli aspetti geologici;

Considerato che il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni oggetto della Conferenza era stabilito nelle ore 10.00 del giorno 28.11.2018;

ESPRESSIONE PARERI

I pareri vengono allegati al presente verbale a costituirne parte integrante e sostanziale.

- REGIONE TOSCANA, DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO acquisito al protocollo dell'Ente al n. 8206 del 17.11.2018;

“(...) PARERE: FAVOREVOLE relativo alla VERIFICA ASPETTI AGRONOMICI E FORESTALI. Il parere è stato determinato dalle seguenti MOTIVAZIONI/CONDIZIONI:

1. Variante al Programma presentato il 3/10/2017 che prevede la realizzazione di sei nuove Unità Tecnico Economiche e dei relativi edifici rurali necessari per l'organizzazione e la gestione di un territorio di circa 450 ettari dove oltre agli esistenti seminativi e oliveti saranno impiantate circa 40 ettari di nuove colture arborate promiscue con dominanza dell'olivo (art. 73 e art. 74) anche con la finalità di ricostruire il mosaico agrario di collina oggetto di rilevanti fenomeni di semplificazione della maglia agraria.

Valutazioni, motivazioni e prescrizioni

Gli interventi richiesti con la variante al PAPMAA vigente risultano ammissibili dal punto di vista agronomico, in considerazione della superficie aziendale, delle linee future di sviluppo e dell'ordinamento colturale.

La creazione di n. 6 nuove UTE risulta ammissibile in termini agronomici nel rispetto della redistribuzione delle volumetrie agricole previste nel programma approvato. Per quanto riguarda le volumetrie assentite a fini turistici, quest'Ufficio non ha la competenza nell'espressione del parere in quanto trattasi di materia strettamente di tipo Urbanistico.

Precisato che l'istruttoria e le relative conclusioni derivano unicamente dalla valutazione dei dati dichiarati dal titolare e non verificati con sopralluogo in Azienda, eventuali verifiche di trasferimenti parziali di proprietà o di affitti parziali che danno luogo ai divieti di cui al comma 1 dell'art. 76, non riportati nel presente PAPMAA, dovranno essere effettuate da parte delle competenti Amministrazioni Comunali prima dell'approvazione del Programma, così come disposto dall'art. 76 della L.R.T. n. 65/2014.(...)”

- PROVINCIA DI SIENA SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO acquisito al protocollo dell'Ente al n. 8494 del 28.11.2018;

“(...) Considerati i contenuti, le finalità e le modalità di esecuzione della variante al PAPMAA, (...) tenuto conto che non sono interessate aree di perinenza a tutela paesaggistica del PTCP e che gli interventi edilizi sono da ricondurre a previsioni già precedentemente autorizzate, si ritiene di esprimere parere favorevole per le finalità di cui all'art. 74 co. 4 della L.R. 65/2014. Il parere è subordinato all'acquisizione positiva dei pareri del comune di Casole d'Elsa e della Regione Toscana per le specifiche competenze e alle verifiche dei contenuti riepilogativi di cui all'allegato G delle NTA e della Relazione Programmatica.

Si aggiunge e si anticipa che, ai sensi dell'art. 13.24 co. 7 della Disciplina del PTCP, qualora in futuro si procedesse a frazionamenti o scorpori aziendali come indicato nelle relazioni nel rispetto delle future prescrizioni normative, al fine di impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, non sono ammesse a delimitazione delle proprietà o di porzioni della stessa, la realizzazione di muretti, canellate o simili, o a mezzo di siepi con specie arbustive invasive non autoctone, o utilizzo improprio di cipressi comuni come elemento di arredo lungo viali o disposti sui confini di proprietà. Potranno altresì essere utilizzate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali in essenze autoctone, coerenti con il contesto paesaggistico. (...)”

- SERVIZIO URBANISTICA

La Variante è conforme con il Piano strutturale ed il Regolamento Urbanistico come ampiamente analizzato nel paragrafo 4.10 della Relazione tecnica.

Dal punto di vista della valutazione ambientale, ricorrendo il principio di non duplicazione delle valutazioni di cui all'art. 11 del D.Lgs. 152/2006 oltre che all'art. 8 della vigente L.R. 10/2010 occorre tenere presente che gli adempimenti valutativi previsti dalla normativa vigente sono già stati esperiti in occasione delle precedenti versioni del PRP e la presente Variante non introduce elementi di novità che possano incidere sulla valutazione degli effetti già considerati.

Sul lato del PP, non ha ricadute la rinuncia ad edificazioni ad uso turistico ricettivo già assentite mentre sul lato del PAPMAA viene confermata la strategia aziendale già positivamente valutata in occasione della Variante 2015. Non configurandosi nuove azioni che possano indurre effetti ambientali che non siano già stati considerati e valutati ai sensi dell'art. 12, comma 6, del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 5 comma 4bis, della L.R. 10/2010, si ritiene non necessario procedere ad ulteriori adempimenti valutativi.

La Variante al PRP nel suo complesso è riconducibile a "*Particolari varianti ai piani attuativi*" di cui all'art.112 della Legge regionale 65/2014 per la quale è prevista l'approvazione con unico atto.

La Variante include aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dell'art. 136 e dell'art. 142 c.1 lett. g) i terreni coperti da foreste e da boschi" la documentazione prodotta contiene la documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.

Facendo riferimento all'Accordo tra Regione Toscana e MiBAC sottoscritto il 17 maggio 2018 del 17/05/2018, si constata che la variante non comporta, l'attivazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT giusto quanto disposto dall'art. 8 e 9 dell'Accordo tra Regione Toscana e MiBACT

CONCLUSIONI

Considerato il parere favorevole della Regione Toscana sviluppo rurale, la verifica positiva di conformità urbanistica del Comune di Casole d'Elsa, il parere favorevole della provincia di Siena con le indicazioni circa la realizzazione di elementi a delimitazione delle proprietà, la Conferenza **esprime parere positivo** della Variante al P.R.P. del territorio dell'Azienda Castello di Casole Spa con variante della componente P.A.P.M.A.A..

Letto approvato e sottoscritto.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata: Arch. Valeria Capitani



Prot. n. 25370

Siena, 27/11/2018

Reg. Int. AT n. 159/2018

Al **Comune di CASOLE D'ELSA**
Sede

Oggetto: **COMUNE DI CASOLE d'ELSA**
Variante al PRP Soc. CASTELLO DI CASOLE spa e Az Agr CASTELLO DI CASOLE
AGRICOLTURA componente P.A.P.M.A.A.
Conferenza dei servizi del 28.11.2018 per parere di competenza ai sensi dell'art.74 co.4
della LR n.65/2014 smi - CONTRIBUTO

Il Comune di Casole d'Elsa con nota trasmessa a mezzo PEC in data 09/11/2018 prot. n.8026, registrata al protocollo della Provincia di Siena con n.24102 del 09.11.2018, ha convocato la Conferenza dei Servizi per acquisire i pareri di competenza ai sensi dell'art.74 co.4 della LR 65/2014 al fine di approvare il PAPMAA presentato dalla Soc. CASTELLO DI CASOLE spa e Az. Agr. CASTELLO DI CASOLE AGRICOLTURA con sede in Loc. Querceto – Casole d'Elsa (Si).

Vista nota istruttoria depositata in atti al reg. Int. AT n.158/2018, questo servizio formula il parere di competenza:

1. Finalità del PAPMAA

Con la variante si propone lo sviluppo della componente agricola dell'azienda al fine di conferire sistematicità e completezza agli interventi di miglioramento aziendale e ambientale avviati con la variante precedente (2015).

2. Conformità urbanistica

NON è allegata la dichiarazione della conformità urbanistica del Comune.

3. Parere Regione Toscana per gli aspetti agronomici e forestali

NON è allegato il parere della Regione Toscana per gli aspetti agronomici e forestali.

4. Descrizione Pianificazione e Variante

Il territorio dell'Azienda CASTELLO DI CASOLE spa è disciplinato da Piano regolatore Particolareggiato (PRP) dal 1999 rispetto al quale sono disciplinati:

- Piano Particolareggiato (PP): pluralità di interventi ad uso residenziale e ricettivo diffusi sul territorio (recupero e nuova edificazione);
- Piano di Recupero (PdR): interventi in aggregato Querceto – San Antonio (Ricettivo);
- PAPMAA: interessa area di Ha 1450 circa interamente ad uso agricolo.

In fasi successive Sono seguite rettifiche e implementazioni al PRP, varianti al PP e PdR (approvata DCC n.40 del 04.06.2015) e al PAPMAA (approvata con DCC n.92 del 30.11.2015).

Con l'ultima variante 2015 l'azienda ha inteso modificare l'indirizzo strategico con obiettivo di ripristinare il mosaico culturale storico assieme a maggiore presenza umana diffusa sull'intero territorio aziendale. In luogo di poche polarità di concentrazione edilizia, in particolare in loc. San



Gaetano e Cetena Rossa, sono state organizzate n.11 Unità Tecnico Economiche (UTE) autonome, dotate di sufficienti volumetrie edilizie, orientate a colture differenziate, il tutto pianificato per il ripristino del mosaico storico analizzato attraverso foto aeree anni cinquanta.

La strategia aziendale, strutturata verso lo sviluppo strategico del settore agricolo, si riflette inevitabilmente su tutti i livelli di pianificazione, tanto che la stessa Società proprietaria ipotizza di rinunciare ad ulteriori nuove costruzioni ad uso ricettivo a favore di un assetto produttivo e paesaggistico storico del territorio (vedi relazione pag.5). Al momento tale intenzione si traduce attraverso una redistribuzione delle consistenze volumetriche, già previste dallo strumento urbanistico, trasferendole dalla destinazione ricettiva a favore di quella propriamente agricola. In sintesi il procedimento di variante vede da una parte la riduzione unilaterale delle previsioni edificatorie di cui al PP, e dall'altra, per le stesse consistenze, la realizzazione di edifici ad uso agricolo secondo criteri e contenuti in materia attraverso la variante al PAPMAA 2015 regolato, come ricordato, attraverso UTE completamente autonome tanto da potersi scorporare come aziende singole pur rimanendo disciplinate dalla pianificazione del territorio sovraordinata.

Allo scopo, gli indirizzi e la pianificazione di sviluppo aziendale, sono stati preceduti da un approfondito studio del territorio, eseguito nel tempo in fasi successive, implementando il quadro conoscitivo ai vari livelli, recependo in tal modo indicazioni e suggerimenti di enti sovraordinati. In tal senso la documentazione progettuale di studio, sviluppata per sovrapposizione di cartografia e foto aeree, dimostra come il territorio aziendale sia stato sottoposto, a partire dagli anni '60, ad una profonda mutazione dei caratteri paesaggistici caratterizzata da una semplificazione colturale, con sviluppo del seminativo diffuso e delle zone boscate, a discapito del paesaggio tipico e storicizzato.

Nella variante 2015, oltre a costituire le n.11 UTE, sono previste, a fronte di demolizioni di strutture esistenti, ricostruzioni di edifici trasferendo le stesse volumetrie ad uso agricolo, assicurando per ciascuna un equilibrato rapporto tra colture e edifici secondo i parametri del PTCP2000.

A fronte di un nuovo quadro normativo di riferimento e del progredire della azione di attuazione del programma vigente, la variante attuale intende aggiornare e sviluppare ulteriormente il programma sull'intero territorio rurale. La strategia, come anticipato, si articola rinunciando ai volumi a destinazione ricettiva a favore dell'uso rurale, assieme alla organizzazione della produzione agricola che, oltre alle colture tradizionali (vigneto – oliveto – frutteto), rivolge attenzione alle colture innovative (piante officinali – piccoli frutti o frutti di bosco).

La destinazione turistico-ricettiva sarà unicamente concentrata in loc. Querceto, e rispetto al PP (relazione pag.28) si rinuncia alle edificazioni nelle seguenti località seppur l'azienda sia già in possesso dei titoli edilizi:

- Il Campino;
- San Francesco;
- San Pietro;
- Poggio Marino;
- La Miniera.

Al fine di dimostrare il rapporto di necessità aziendale di realizzazione delle volumetrie edilizie per la conduzione del fondo di ciascuna UTE, il PAPMAA assume come normativa di riferimento il DPGR 63/R/2016 e le indicazioni di carattere più restrittivo dell'art.Q8 del PTCP2000 (relazione pag.29/30), rappresentando in tabella, per ognuna, l'organizzazione colturale e dimensionale complessiva. Allo stesso modo è indicata e verificata la consistenza degli edifici rispetto ai parametri di riferimento in altro documento (Allegato G alle NTA) dove è rappresentata la verifica rispetto all'art.76 co.2 della LR 65/2014.

5. Conclusioni

Considerati i contenuti, le finalità e le modalità di esecuzione della variante al PAPMAA, come sopra ampiamente descritto attraverso la lettura della documentazione trasmessa, tenuto conto che non



Provincia di Siena

sono interessate aree di pertinenza a tutela paesaggistica del PTCP, e che gli interventi edilizi sono da ricondurre a previsioni già precedentemente autorizzate, si ritiene di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** per le finalità di cui all'art.74 co.4 della LR 65/2014. Il parere è subordinando alla acquisizione positiva dei pareri del Comune di Casole d'Elsa e della Regione Toscana per le specifiche competenze, e alle verifiche dei contenuti riepilogativi di cui all'Allegato G delle NTA e della Relazione Programmatica.

Si aggiunge e si anticipa che, ai sensi dell'art.13.24 co.7 della Disciplina del PTCP, qualora in futuro si procedesse a frazionamenti o scorpori aziendali come indicato nelle relazioni nel rispetto delle prescrizioni normative, al fine di impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, non sono ammesse a delimitazione delle proprietà o di porzioni della stessa, la realizzazione di muretti, cancellate o simili, o a mezzo di siepi con specie arbustive invasive NON autoctone, o utilizzo improprio di cipressi comuni come elemento di arredo lungo i viali o disposti sui confini di proprietà. Potranno altresì essere utilizzate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali in essenze autoctone, coerenti con il contesto paesaggistico.

La P.O.
Servizio Assetto del Territorio
Arch. Claudio Torsellini



Il Dirigente
Settore Servizi Tecnici
Arch. Alessandro Ferrari



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione

AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE

SETTORE :

GESTIONE DELLA PROGRAMMAZIONE LEADER. ATTIVITÀ
GESTIONALE SUL LIVELLO TERRITORIALE DI SIENA E
GROSSETO

Prot. n.

Da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del

numero

Spett.le

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

Area Tecnica - SEDE

PEC: comune.casole@pcert.postecert.it

OGGETTO: L.R. 10/11/2014 n° 65 (Norme per il governo del territorio) Titolo IV. Parere su **PAPMAA Sig. ROBERT KOREN (titolo) AMMINISTRATORE DELEGATO della Castello di Casole Agricoltura S.P.A. società agricola P.Iva: 01176720520**, (identificativo pratica) **17/18**

Pervenuto a questo Settore con nota prot. 2018/0514862 – A del 09/11/2018 , successivamente sottoposto alle verifiche di nostra competenza, di cui all'art. 7 Comma 2 (Contenuti del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale “articolo 74 della. 65/2014), ha ottenuto

PARERE: FAVOREVOLE

Relativo alla VERIFICA ASPETTI AGRONOMICI E FORESTALI,

Il parere è stato determinato dalle seguenti MOTIVAZIONI/CONDIZIONI:

- 1. Variante al Programma presentato il 3/10/2017 che prevede la realizzazione di sei nuove Unità Tecnico Economiche e dei relativi edifici rurali necessari per l'organizzazione e la gestione di un territorio di circa 450 ettari dove oltre agli esistenti seminativi e oliveti saranno impiantate circa 40 ettari di nuove colture arborate promiscue con dominanza dell'olivo (art. 73 e art. 74) anche con la finalità di ricostruire il mosaico agrario di collina oggetto di rilevanti fenomeni di semplificazione della maglia agraria.**



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione

AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE

SETTORE :

GESTIONE DELLA PROGRAMMAZIONE LEADER. ATTIVITÀ
GESTIONALE SUL LIVELLO TERRITORIALE DI SIENA E
GROSSETO

Valutazioni, motivazioni e prescrizioni

Gli interventi richiesti con la variante al PAPMAA vigente risultano ammissibili dal punto di vista agronomico, in considerazione della superficie aziendale, delle linee future di sviluppo e dell'ordinamento culturale.

La creazione di n. 6 nuove UTE risulta ammissibile in termini agronomici nel rispetto della redistribuzione delle volumetrie agricole previste nel programma approvato.

Per quanto riguarda le volumetrie assentite a fini turistici, quest'Ufficio non ha la competenza nell'espressione del parere in quanto trattasi di materia strettamente di tipo Urbanistico.

Precisato che l'istruttoria e le relative conclusioni derivano unicamente dalla valutazione dei dati dichiarati dal titolare e **non verificati con sopralluogo in Azienda**, eventuali verifiche di trasferimenti parziali di proprietà o di affitti parziali che danno luogo ai divieti di cui al comma 1 dell'art. 76, non riportati nel presente PAPMAA, dovranno essere effettuate da parte delle competenti Amministrazioni Comunali prima dell'approvazione del Programma, così come disposto dall'art. 76 della L.R.T. n. 65/2014.

Distinti saluti

DIRIGENTE

Dott. Fabio Fabbri